

新民楼市

本报专刊部主编 2016年11月3日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

从北京楼市“9·30”新政起,22个城市陆续出台楼市调控政策。日前,上海证券交易所又向债券承销机构下发《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》(以下简称“监管函”),其中明确规定,房企债券募集的资金不得用于购置土地,发行人应出具书面承诺,监管机构将持续监管发行人履行承诺的情况。继银监会明令严禁违规资金进入房地产领域后,房企进一步从资本市场融资受到监管。在政策连环炮的影响之下,楼市近期交易量明显下滑,价格出现松动,业内人士受访时均称“感到寒意”。

本报记者 金雷

供应端交易端层层收紧 政策连环炮 楼市冷风吹



随着“沪六条”从严落实,市场导向正在发生变化。图/IC

供应端 加码房企融资监管

2015年1月,《公司债券发行与交易管理办法》出台,房企融资打开新的通道。根据Wind数据,2015年房企发行公司债4122亿元,2016年前三季度更是高达7481亿元。克瑞的调查数据显示,截至今年9月,今年全国共成交247宗高价土地,其中溢价率超过100%的地块达到122宗,合计金额超过2500亿元。苏州、南京、上海、杭州和天津等多个城市土地出让金均超过1000亿元。2015年至今的新一轮土地扩张中,参与过“地王”项目的企业均发行过公司债,如制造过多宗“地王”的信达地产今年5月和8月发债累计融资60亿元,8月23日另有计划发债不超过110亿元。

“土地越来越少,要在一、二线城市发展下去,不少房企拼尽全力,融资方面加了很多杠杆,一些自有资金不足的企业通过成立基金,设立信托计划等,短期内疯狂扩张。”中原地产分析师卢文曦认为,参与土地竞拍的除了大型房企、民营上市房企,还有保险公司以及市场险资,一旦市场出现调整,房价下跌成交缩量,就可能变为不良资产,产生的风险危害巨大。

10月8日发布的“沪六条”中明确要求,进一步加强商品住房用地交易资金来源监管,银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。此前,房企拍地资金有两类主要来源:一类是通过发债、定增等方式获得,另一类是借银行理财等资金“夹层融资”加杠杆来获得。大型股份制银行“夹层融资”收取房企的利率在5.5%至8%,由于理财资金的成本在3%至4%,此前愿意做这块业务的银行很多。除了大型房企,不少中小型房企也是在拍下土地后,通过这类方式募集购地资金。在银监会叫停“夹层融资”之后,上证所此次的监管函对房企社会融资用途也做出明确限制。

同时,证监会继续加强“企业再融资募集资金不鼓励用于补充流动资金和偿还银行贷款”的政策执行。上周,世茂股份发布公告称,公司收到中国证监会《关于不予核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票申请的决定》,这是证监会重申该项政策后首个被否决的房企定增方案。目前来看,开发商拿地的积极性和融资能力将受到极大限制,偿还拿地资金的压力明显增大。原来依靠“短平快”模式的中小房企将被边缘化,甚至因为无法缴纳足额土地出让保证金

面临被市场淘汰。卢文曦分析认为,市场预期将继续变化,计划拍地的房企要重新评估,“原来新拍土地的楼板价高于同类售价30%,后来变成50%,加上各类成本甚至要翻上一番,试想一个区域都是高端楼盘,有没有那么多需求?”

记者注意到,监管函同时对发行债券的房企提出明确要求,比如境内外上市企业、房地产为主业的央企、副省级以上的地方政府直属企业,以及排名房地产业协会前100位的民营非上市房企等;并规定在重点调控城市存在竞拍“地王”行为或前次公司债券募集资金在报告期内存在违规使用的房企不得发行债券。对此,全国房地产商会理事李骁评论,过去几年中国楼市的主要特征是分化,“热点主要集中在一线和二线经济强市,行业集中度已经非常高,该政策基本抓住市场和行业主流,有利于遏制热点城市市场的非理性火热,有利于三线以外绝大多数城市去库存战略的持续实施。”

交易端 严查首付来源细节

供应端资金监管加码的同时,交易端的资金监管也在进一步从严执行。

央行数据显示,今年9月新增人民币贷款1.22万亿元,环比增加29%,超过预期,以房贷为主的居民中长期贷款新增5741亿元,创历史新高。对此,各银行正从严执行银监会收紧房贷并加强监管的规定,首付款的合规性是监管重

点。沪上一家中介机构从业人员透露,二手房购房人不少需要进行一定“包装”才能获得银行贷款,“比如挪移信贷资金、银行理财资金或者从小额贷款公司高息贷款填补首付款的‘空洞’。”针对这种情况,部分银行已要求贷款申请人必须提供支付首付款银行卡的流水明细。沪上一家地方银行信贷部门工作人员透露:“这么做的原因很简单,之前多次查到此类违规,银行就是要搞清楚这笔首付款是从哪里来的。”据记者了解,不少银行已经开始落实差别化住房信贷政策,受理客户相关贷款按揭业务时,都会做审慎的贷前调查,加强借款人的第一还款来源审核,以确保借款人还款能力充足。

对于投资性需求和改善性需求继续受到抑制,卢文曦分析称,随着“沪六条”进一步从严落实,市场导向正在发生变化,“如果100个购房人中因此过滤掉30个,剩下的70个中也会有人放弃。”卢文曦分析,类似地处远郊、缺乏生活配套的楼盘价值会被市场重新评估,回归合理区域,同时改善性需求的变化对市场影响更大,“改善性需求少了,购房者放慢节奏,交易周期慢下来,市场预期也会随之下降。”

市场冷风频吹,不少二手房中介都在感叹生意难做。“现在,我们连二手房房源广告都不做了,对广告查得严,什么‘最’啦、‘学区房’啦等字眼都不能用。”一位中介透露,甚至连“站街”推销都受到管制,“不能发广告单,不能拿驻守牌。”该中介表示,目前他们主要的业务是维护现有业主,“客户来源少了,主要维护诚心要出售房子的房东,再说服他由我们代理,若需要购房我们再帮他买。”

数据

全国土地市场扫描 总量趋稳 区域分化

本报讯 10月31日,国土部公布了“2016三季度土地市场运行情况解读”,披露1-9月全国住宅用地供应4.79万公顷,同比减少8.4%。值得关注的是,我国楼市拉升明显,住宅地价再次进入较快增长区间。

前三季度,全国房地产用地市场分化明显,去库存与高价地并存,调控难度加大,既要防范房地产市场快速上涨带来的社会不稳定因素增加,也要防范房地产市场快速下跌带来的金融系统风险。

在此期间,我国土地出让面积和成交价出现“量减价增”,超七成省份价款增长。受宏观金融货币政策向宽松方向调整影响,1-9月,全国土地出让面积和成交价分别为14.30万公顷和2.28万亿元,同比分别下降4.8%和增长24.8%,而去年同期二者降幅均超过25%。与上半年相比,出让面积同比由正转负,出让价款同比持平。全国有23个省份土地出让价款同比增加,浙江、海南、安徽、宁夏、甘肃增幅较大,8个省份同比均出现不同程度下降,如辽宁、北京、湖南、重庆等。

1-9月,全国房地产用地供应7.1万公顷,同比减少7.8%。分地类看,住宅用地供应4.79万公顷,同比减少8.4%;商服用地供应2.32万公顷,同比减少6.6%。从结构来看,住宅用地占房地产用地比例呈现趋稳态势,最近5年我国住房用地占房地产用地比例一直稳定在66%-68%之间,反映我国房地产用地比例正在由市场化配置趋于合理。

三季度,住宅地价上涨城市个数环比达到九成,同比超过八成;上报异常交易地块数量、平均溢价率及平均竞价轮次均明显上升,一些城市“高价地”频出。住宅用地市场引人关注,其趋热的根本原因并未改变,如货币环境依旧宽松,实体经济投资渠道不畅,部分产业资本转向地产领域,抬升了土地市场上的竞价实力。

下一步,有关部门要关注宏观调控政策变化对土地市场运行的影响。如宏观调控政策包括金融政策在土地市场运行方面的效应体现,国家可能出台促进实体经济发展的金融扶持政策,从而挤出房地产投资中可能出现过热资金,未来用地需求可能稳步释放。

市场说



入市新房源稀少

根据上海中原地产数据统计显示,上海上周(10.24-10.30)仅有6套新房源入市,入市面积为979平方米。与此同时,成交量出现下滑,成交面积为20.7万平方米,环比减少5.5%。

不过,沪上改善项目的成交大为改观,单价3-6万/平方米的改善项目成交面积为9.7万平方米,环比增加18.3%。受此推动,上周上海的新房成交均价出现反弹,为46224元/平方米,环比上涨14.0%。

在上周成交排名前十的项目中,仅两个项目

成交量继续下滑

的成交均价在2.5万/平方米以下,其余均是3万/平方米以上的改善项目。前三排名中,有两个项目的成交均价在5万/平方米以上,其中一个排名第一,也是唯一一个成交量过百套的项目,即宝山共康板块的中环国际公寓,成交面积13315平方米(135套),成交均价55298元/平方米。从成交区域来看,嘉定、松江等近郊区域保持排名领先,但交易量和以往相比有较明显缩减。上周排名第一的嘉定,成交面积3万平方米,和以往活跃时期相比已降低2-3成。 本报记者 金雷